

Arrêt commercial

*Audience publique du vingt-trois décembre deux mille quatorze*

Numéros 38679 et 38885 du rôle.

Composition :

*Roger LINDEN, président de chambre;  
Marianne HARLES, conseillère;  
Elisabeth WEYRICH, conseillère;  
Patrick KELLER, greffier.*

*1)*

**Entre :**

*A, né le (...), (...), demeurant à (...),*

***appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 21 mai 2012 ainsi que d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 21 mai 2012,*

*comparant par Maître Daniel PHONG, avocat à Luxembourg ;*

**et :**

***1) B**, sise à (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée H, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,*

***intimé** aux fins du susdit exploit WEBER,*

*comparant par Maître Charles STEICHEN, avocat à Diekirch ;*

***2) C**, né le (...), (...), demeurant à (...),*

***intimé** aux fins du susdit exploit BIEL,*

défaillant,

**3) la société à responsabilité limitée D**, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

*intimée aux fins du susdit exploit BIEL,*

*comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à Luxembourg ;*

11)

**Entre :**

**A**, né le (...), (...), demeurant à (...),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 11 juillet 2012,

*comparant par Maître Daniel PHONG, avocat à Luxembourg ;*

**et :**

**1) la société à responsabilité limitée E**, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

*intimée aux fins du susdit exploit GALLÉ,*

*défaillante,*

**2) la société anonyme F (anciennement I)**, ayant son dernier siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro (...), déclarée en faillite par le jugement n° (...) du (...), représentée par son curateur Maître Olivier WAGNER, demeurant à L-1930 Luxembourg, 60, avenue de la Liberté,

*intimée aux fins du susdit exploit GALLÉ,*

*défaillante,*

**3) la société anonyme G, établie et ayant son siège social à (...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,**

***intimée aux fins du susdit exploit GALLÉ,***

***qui n'a pas constitué avocat à la Cour.***

---

### **LA COUR D'APPEL :**

Par exploit d'huissier de justice du 12 septembre 2011, le B a fait donner assignation à 1) C et 2) A à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour entendre condamner les défendeurs solidairement à payer au demandeur les frais occasionnés par la rénovation complète de la toiture de la B. Le demandeur a requis l'octroi d'une indemnité de procédure de 500 euros.

Par exploit d'huissier de justice du 26 octobre 2011, A a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée D à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, pour la défenderesse s'entendre dire qu'elle est tenue d'intervenir dans l'affaire introduite par B contre C et A et pour la défenderesse s'entendre dire qu'elle doit prendre fait et cause pour A.

A l'appui de sa demande contre les défendeurs C et A, le B (ci-après « B ») a exposé que les défendeurs ont constitué l'association momentanée « Association XY » en vue de promouvoir la construction de l'immeuble B. Des infiltrations d'eau seraient apparues dans un des appartements après l'achèvement de l'immeuble, de sorte qu'un des copropriétaires, un dénommé J, aurait assigné les défendeurs au principal devant le juge des référés de Diekirch. Une expertise aurait été ordonnée et l'expert X aurait déposé un premier rapport d'expertise en date du 18 septembre 2007. En exécution du résultat de cette mesure d'instruction, des travaux ponctuels au niveau de la toiture de B auraient été réalisés, mais il se serait avéré que ces travaux n'étaient pas de nature à éliminer la cause des désordres alors que de nouvelles infiltrations se sont produites. Le copropriétaire J aurait alors cité les défendeurs devant le juge de paix de Diekirch qui aurait ordonné une nouvelle expertise. Dans le cadre de cette nouvelle expertise, l'expert Y aurait déposé un rapport complémentaire en date du 2 septembre 2010 dans lequel il aurait préconisé la réfection complète de la toiture. Au vu de l'ampleur et du coût de ces travaux de réfection, le juge de paix se serait déclaré incompétent pour connaître de la demande.

B a affirmé « avoir décidé de prendre les affaires en mains » et avoir introduit la demande en justice contre les défendeurs. B a déclaré baser sa demande à titre principal sur la garantie décennale, à titre subsidiaire sur l'article 1641 du Code civil et à titre encore plus subsidiaire sur l'article 1144 du Code civil.

Par jugement rendu contradictoirement entre parties en date du (...), le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière commerciale, a joint les demandes principale et en intervention. Le tribunal a déclaré fondée en son principe l'affaire principale sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil et il a retenu la responsabilité in solidum des défendeurs. Il a renvoyé l'affaire pour le surplus devant l'expert Y afin de voir déterminer le coût des travaux à effectuer dans B tels que ces travaux ont été préconisés dans le rapport d'expertise Y du 2 septembre 2010. Le tribunal a rejeté la demande en intervention dirigée contre la société D comme n'étant pas fondée.

Pour statuer ainsi, les premiers juges ont retenu que les défendeurs au principal n'ont pas contesté les désordres allégués par B, ni leur qualité de promoteurs, de sorte qu'en vertu de leur obligation d'exécuter un ouvrage exempt de vices, ils étaient tenus in solidum du dommage accru au demandeur du fait des vices affectant l'immeuble, faute par eux de rapporter la preuve d'une cause exonératoire. Les juges ont estimé qu'il y avait lieu d'accorder une réparation par équivalent au demandeur et afin d'en déterminer le montant, ils ont institué un complément d'expertise. Quant à la demande en intervention, les juges ont constaté qu'il ne résultait pas des éléments qui leur étaient soumis que la défenderesse en intervention était intervenue au niveau de l'isolation qui est à l'origine des désordres, de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée.

Par exploits d'huissier de justice Pierre Biel et Georges Weber du 21 mai 2012, A a interjeté appel contre le jugement du 7 mars 2012 qui a été signifié le 11 avril 2012.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 38679.

Par exploit d'huissier de justice du 11 juillet 2012, A a signifié l'appel à 1) la société à responsabilité limitée E, 2) la société anonyme F en faillite et 3) la société anonyme G et il a donné assignation à ces parties à comparaître devant la Cour d'appel, siégeant en matière d'appel de jugements commerciaux, pour voir ordonner que les défenderesses sont tenues d'intervenir dans l'instance pendante entre B et A, C et la société D. Le demandeur a requis à voir constater que la responsabilité des défenderesses E et F en faillite est engagée sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil, sinon sur base des articles 1134 et suivants du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code et il a conclu à voir condamner les défenderesses solidairement à le tenir quitte et indemne des éventuelles condamnations prononcées contre lui. Il a

réclamé une indemnité de procédure et a demandé à voir déclarer commun l'arrêt à intervenir aux assignés.

Cette affaire a été enrôlée sous le numéro 38885.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre ces deux affaires afin d'y statuer par un seul et même jugement.

I. Quant à l'affaire d'intervention dirigée par A contre la société à responsabilité limitée E, la société anonyme F en faillite et la société anonyme G :

Dans ses conclusions notifiées le 15 avril 2013, A a écrit renoncer à sa demande dirigée contre la société anonyme G. Il n'y a partant plus lieu de considérer cette demande. L'assignation contre cette société ayant été remise à une personne habilitée à la recevoir, le présent jugement est réputé contradictoire à l'encontre de cette partie qui n'a pas constitué avocat.

Quant aux demandes dirigées contre les sociétés E et F en faillite, ces deux sociétés n'ont pas constitué avocat.

B et la société D ont soulevé l'irrecevabilité de cette demande d'intervention alors que les parties assignées en intervention n'étaient pas parties en première instance, de sorte à ne pouvoir être intimées en appel.

Le demandeur en intervention A a répondu que les défenderesses en intervention avaient un intérêt à intervenir dans l'instance devant les premiers juges, de sorte qu'elles étaient en droit de former tierce-opposition contre le premier jugement. Par application des dispositions de l'article 594 du Nouveau code de procédure civile, elles seraient partant autorisées à intervenir en instance d'appel, respectivement elles pourraient être forcées à y intervenir.

L'article 594 du Nouveau code de procédure civile prévoit qu'aucune intervention ne sera reçue en instance d'appel, si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce-opposition. Il est admis que sur base de ce texte, l'intervention forcée dirigée contre une personne qui n'était pas partie en première instance ne saurait excéder une simple mesure conservatoire et tendre notamment à établir une faute professionnelle dans le chef de cette personne. Une telle demande doit être déclarée irrecevable. Par contre une demande en déclaration de jugement commun dirigée en instance d'appel contre une personne qui n'était pas partie en première instance est recevable (Cour de cassation 17 octobre 1985, P. 26, p. 303).

La Cour constate que l'assignation en intervention du 11 juillet 2012 dirigée contre la société E et la société F en faillite tend à voir condamner ces parties à tenir le demandeur en intervention quitte et indemne de

toute condamnation prononcée contre lui dans le cadre de l'affaire principale, ainsi qu'à leur voir déclarer commun l'arrêt à intervenir. Si le premier volet de cette demande dépasse manifestement le caractère conservatoire et tend à voir établir la responsabilité des défenderesses en intervention, de sorte à être irrecevable, tel n'est pas le cas de la demande en déclaration de jugement commun dirigée contre ces mêmes parties et qui est à déclarer recevable en tant que telle.

L'assignation signifiée à la société E n'a pu être délivrée ni à personne, ni à son domicile, de sorte que l'huissier de justice a dressé un procès-verbal de recherche. Il y a partant lieu de statuer par défaut à l'égard de cette partie.

Concernant l'assignation dirigée contre la société F en faillite, il ne résulte pas des actes de procédure versés au dossier qu'elle a été signifiée à cette société. L'assignation dirigée contre cette partie est partant nulle. Cette partie n'ayant pas comparu, il y a lieu de statuer par défaut à son encontre.

Quant au bien-fondé de la demande en déclaration de jugement commun dirigée contre la société E, le demandeur en intervention a déclaré que cette partie a un intérêt dans le litige de sorte à lui ouvrir la voie de la tierce-opposition contre le jugement de première instance. Il y aurait partant lieu de lui déclarer commun le jugement à intervenir.

Au vu de l'intérêt de la société E dans le litige, il y a lieu de lui déclarer commun le présent arrêt.

## II. Quant à la demande principale introduite par B contre A :

### Recevabilité de l'appel :

B a soulevé la nullité de l'acte d'appel pour être entaché de libellé obscur. A l'appui de ce moyen, il a exposé que l'argumentation développée par l'appelant dans l'acte d'appel n'équivaut pas à un exposé sommaire des moyens de cette partie alors que l'argument que semblerait invoquer l'appelant, sans autrement le préciser, qu'il a agi en tant qu'acteur privé et que sa responsabilité ne peut être retenue, serait contredit par les éléments du dossier.

L'appelant a contesté que l'acte d'appel ne contienne pas un exposé suffisant des moyens invoqués à l'appui de son recours. Il faudrait ajouter que l'intimé n'établirait pas avoir subi un préjudice en relation avec les lacunes alléguées de l'acte d'appel, alors qu'il aurait longuement pris position quant au fond.

Conformément à l'article 585 du Nouveau code de procédure civile, combiné à l'article 154 du même code, l'acte d'appel doit contenir à peine de nullité l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens. La nullité résultant de l'absence de motivation de l'acte d'appel est une

nullité pour vice de forme qui ne peut être prononcée que s'il est justifié que l'inobservation de la formalité a pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse (Cour de cassation 11 janvier 2001, P. 32, p. 166).

L'irrégularité d'un acte est dommageable lorsqu'elle désorganise la défense de l'adversaire. Il suffit de démontrer qu'il est résulté de l'irrégularité une entrave ou même une simple gêne, à condition qu'elle soit réelle, à l'organisation de la défense de l'adversaire. L'appréciation du grief se fait in concreto. (Cour d'appel 27 juin 2002, P. 32, p. 251).

En l'espèce, c'est à bon droit que l'appelant a fait valoir que l'intimé n'a pas allégué, a fortiori n'a pas établi avoir subi un préjudice en relation avec le contenu de l'acte d'appel. C'est partant à bon droit que l'appelant a conclu à voir rejeter ce moyen de l'intimé.

#### Quant au fond :

Dans l'assignation, B a écrit baser sa demande à titre principal sur les règles de la garantie décennale telle que prévue aux articles 1792 et 2270 du Code civil, à titre subsidiaire sur l'article 1641 du Code civil et à titre encore plus subsidiaire sur l'article 1144 du même code.

Les premiers juges ont retenu que les défendeurs au principal étaient les promoteurs de B. Ils ont estimé que le B avait qualité pour agir alors que l'intérêt collectif de la copropriété était en jeu et ils ont décidé que la responsabilité des défendeurs devait être analysée par application des articles 1792 et 2270 du Code civil. Après avoir décrit la nature des désordres invoqués par B, les premiers juges ont décidé que ces désordres relevaient de la garantie décennale. Par application des règles régissant cette garantie, ils ont condamné les défendeurs à réparer par équivalent le dommage accru au demandeur.

Dans l'acte d'appel, l'appelant A a exposé que suivant les actes notariés versés au dossier, il est apparu comme vendeur de l'immeuble affecté des désordres. Il a ajouté qu'il est intervenu à titre strictement privé et nullement en tant que professionnel de la construction. Il en a déduit que c'est à tort que le tribunal de première instance a dit la demande fondée à son égard par application des articles 1792 et 2270 du Code civil, en se basant sur le fait qu'au regard de sa qualité de professionnel de la construction, il était tenu à une obligation de résultat. Dans ses conclusions notifiées le 15 avril 2013, l'appelant a déclaré, dans la partie consacrée aux faits de l'espèce, avoir vendu les appartements aux différents copropriétaires, alors que dans la partie en droit, il a exposé que le maître de l'ouvrage peut s'exonérer de la présomption de responsabilité en rapportant la preuve d'une cause exonératoire. Il a déclaré qu'avec C et l'épouse de ce dernier, ils étaient « à titre privé » les maîtres de l'ouvrage de B et qu'ils ont fait appel à des professionnels de la construction dans le cadre de la rénovation de l'immeuble affecté de désordres. Il a estimé que les faits des

professionnels de la construction qui sont intervenus dans les travaux constituent pour lui une cause étrangère.

Le syndicat a répondu que la qualité de promoteur de l'appelant ne saurait être mise en doute et que sa responsabilité devrait être analysée sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil. Dans ses conclusions notifiées le 16 août 2013, B a écrit que les appartements ont été vendus par A et C aux différents copropriétaires.

Au vu de la confusion au niveau de la qualification juridique des relations entre parties, il y a lieu tout d'abord de rechercher la vraie nature du contrat conclu entre les défendeurs et B.

La Cour constate au vu des éléments qui lui sont soumis que A et C avaient acquis au courant de l'année 2003 un immeuble dans lequel ils ont fait effectuer des travaux de rénovation. Suivant les pièces versées au dossier, les travaux de rénovation ont été réalisés de fin 2003 jusque courant 2004. Après la fin des travaux de rénovation, A et C ont vendu les appartements et autres locaux qu'ils avaient fait aménager dans l'immeuble. En effet, suivant le seul acte notarié versé au dossier par lequel un des copropriétaires a acquis son bien, à savoir l'acte notarié du (...) concernant le copropriétaire J, le transfert de propriété s'est fait au moyen d'une vente. Les clauses de ce contrat établissent en effet clairement une vente au sens de l'article 1582 du Code civil, A et C s'engageant par cet acte à livrer en date du 1<sup>er</sup> décembre 2004 au dénommé J un appartement contre paiement du prix fixé à 303.000 euros. En l'absence de preuve contraire, il faut admettre que tous les appartements situés dans l'immeuble rénové ont fait l'objet d'un contrat conclu dans les mêmes termes. Il faut en déduire que l'action exercée par B contre A doit s'analyser au regard des règles régissant la garantie du vendeur, à savoir les articles 1641 et suivants du Code civil.

Par réformation de la décision des premiers juges, la demande de B est partant irrecevable sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil invoquée à titre principal par le demandeur. Cette demande doit être analysée sur sa base subsidiaire, à savoir les articles 1641 et suivants du Code civil.

La Cour constate que les parties n'ont d'aucune façon conclu sur la base subsidiaire invoquée par B. Il y a partant lieu de les renvoyer devant le juge de la mise en état pour voir instruire l'affaire au regard des dispositions relatives à la garantie du vendeur telles que cette garantie est réglée par les articles 1641 et suivants du Code civil.

En attendant l'instruction de l'appel interjeté par A, il y a lieu de surseoir à statuer sur l'affaire en intervention dirigée par A contre la société D.

## PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement à l'égard des parties B, A et la société à responsabilité limitée D, par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société anonyme G et par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée E, la société anonyme F et C,

### Quant à l'affaire introduite par A contre B :

renvoie les parties devant le juge de la mise en état pour voir conclure les parties A et B sur la base subsidiaire invoquée par B dans l'assignation, à savoir les dispositions relatives à la garantie du vendeur telles que cette garantie est réglée par les articles 1641 et suivants du Code civil,

### Quant à la demande en intervention dirigée par A contre la société à responsabilité limitée D:

sursoit à statuer sur cette demande,

### Quant à la demande en intervention dirigée par A contre la société à responsabilité limitée E, la société anonyme F en faillite et la société anonyme G :

donne acte à A qu'il renonce à sa demande dirigée contre la société anonyme G,

déclare nulle l'assignation dirigée contre la société anonyme F en faillite,

dit la demande dirigée contre la société à responsabilité limitée E irrecevable pour autant qu'elle tend à voir condamner cette partie à tenir A quitte et indemne de la condamnation qui pourrait être prononcée contre lui dans l'affaire introduite par B,

la dit recevable pour autant qu'elle tend à la demande en déclaration d'arrêt commun à cette partie,

pour le surplus, réserve les droits des parties et les dépens,

déclare le présent arrêt commun à la société à responsabilité limitée E.